

PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/128688>

Please be advised that this information was generated on 2018-07-07 and may be subject to change.

het attractiepark van Walibi als tegen de exploitant van het nieuwe evenemententerrein. Dit bezwaar voor Walibi klemmt temeer nu Walibi geen invloed heeft op de naleving van de geluidvoorschriften van de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het evenemententerrein, aangezien Walibi geen eigenaar of exploitant zal zijn van het nieuwe evenemententerrein.

De raad stelt zich dan ook ten onrechte op het standpunt dat de verwijzing in artikel 1.25 van de planregels naar de vigerende milieuvergunning uit 1999 van Walibi niet leidt tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering van haar attractiepark. Gelet op het voorgaande, acht de Afdeling een dergelijke koppeling in de planregels aan de vigerende milieuvergunning van Walibi geen acceptabele noch een adequate oplossing voor het beperken van de geluidhinder van het nieuwe evenemententerrein.

2.16. Nu de in artikel 1.25 van de planregels opgenomen wijze van beperken van de geluidbelasting vanwege het nieuwe evenemententerrein niet toelaatbaar is en in de planregels inzake het gebruik van het evenemententerrein geen andere beperkende bepalingen zijn opgenomen, zijn de uitgangspunten van het MER derhalve niet gewaarborgd in de planregels. Deze discrepantie tussen het gemaakte MER en de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt kunnen worden opgeheven door alsnog daartoe strekkende bepalingen in de planregels op te nemen.

Het voorgaande geldt evenzeer voor de bevindingen die in het MER zijn opgenomen ten aanzien van de berekende verkeersintensiteiten, de verwachte parkeerdruk, de verkeersafwikkeling en het verkeersgeluid. Deze bevindingen zijn blijkens paragraaf 5.1 van de Aanvulling MER immers ook gebaseerd op de eerdergenoemde indicatieve evenementenkalender en op dezelfde onder 2.12.1 genoemde uitgangspunten wat betreft de verwachte aantallen bezoekers van het evenemententerrein. Ter waarborging van de conclusies in het MER met betrekking tot de diverse verkeersaspecten, dienen deze uitgangspunten in de planregels te worden vastgelegd.

2.17. Volgens het deskundigenbericht kunnen de huidige geluidsniveaus in de omgeving alleen gelijk blijven indien de geluidgrenswaarden voor het nieuwe evenemententerrein minstens 10 dB(A) lager zijn dan de geluidgrenswaarden op de meetpunten die in de vigerende milieuvergunning van Walibi zijn opgenomen. Aangezien uit hetgeen is

overwogen onder 2.15 volgt dat de geluidbelasting van het nieuwe evenemententerrein niet gekoppeld mag worden aan de geluidgrenswaarden van Walibi, dient de raad alsnog te motiveren of exploitatie van het nieuwe evenemententerrein mogelijk is bij dergelijke lagere grenswaarden voor geluid.

Hierbij is van belang dat blijkens de verbeelding de afstand tussen het nieuwe evenemententerrein en het toekomstige bungalowpark ongeveer 125 meter bedraagt. Nu in paragraaf 7.2 van de Aanvulling MER is vermeld dat het stemgeluid van 10.000 bezoekers op het nieuwe evenemententerrein reeds een bronvermogen heeft van 104 dB(A), het gebruik van een omroepinstallatie met een bronvermogen van 110 dB(A) niet is uitgesloten en uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat de 45 dB(A)-contour van het attractiepark van Walibi in de bestaande situatie reeds vlakbij het beoogde bungalowpark ligt, heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt dat als gevolg van cumulatie van deze geluidsbronnen voor het nieuwe evenemententerrein geluidgrenswaarden zijn vast te stellen die realistisch zijn gelet op het beoogde gebruik van het terrein en het verzekeren van een aanvaardbaar leefklimaat op het nieuwe bungalowpark.

2.18. In hetgeen Walibi, De Boschberg en anderen, het college en Oostappen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Cultuur en ontspanning-Evenemententerrein" (CO-EV) is vastgesteld in strijd met artikel 7.26c, eerste lid, van de Wet milieubeheer – zoals dat luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit – en in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. (...)

12-58

ABRvS 29 februari 2012, nr. 201002769/1/R1 (Gorinchem/bestemmingsplan 'Hoog Dalem' en het gelijknamige exploitatieplan) (LJN: BV7289)

De raad heeft zich geen rekenschap heeft gegeven van de te verwachten geursituatie vanwege veehouderijen in het gebied. De enkele motivering in de

gebiedsvisie dat een afstand van vijftig meter tussen een paardenhouderij en woningen door inwoners van stedelijke gebieden en dorpskernen aanvaardbaar wordt geacht, is gelet op artikel 8 van de Wgv onvoldoende aanleiding voor afwijking van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de Wgv dat binnen de bebouwde kom als uitgangspunt honderd meter dient te worden aangehouden. Gelet hierop heeft de raad bij de beoordeling op welke afstand ten opzichte van de paardenhouderij de woonfunctie gesitueerd kan worden, de gebiedsvisie en de daarop gebaseerde geurverordening in redelijkheid niet aan de vaststelling van het plan ten grondslag kunnen leggen.

Wanneer een deskundige die de taxatie ten behoeve van het exploitatieplan verricht afkomstig is van hetzelfde adviesbureau als de deskundige die namens de gemeente al heeft onderhandeld, is geen sprake van een onafhankelijke taxateur.

Alle kosten van de aanleg en aansluiting van woningen op de warmte- en koudeopslagvoorzieningen zijn opgenomen in de exploitatieopzet maken als zodanig onderdeel uit van de kostenpost 'aanleg voorzieningen'. Een deel van deze woningen ligt echter buiten het exploitatiegebied. Derhalve staat het evenredigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro eraan in de weg dat de kosten voor de aanleg en aansluiting van woningen buiten het exploitatiegebied op de warmte- en koudeopslag geheel ten laste van het exploitatiegebied worden gebracht.

artikel 4 lid 2 Blm

artikel 4 lid 1 Wgv

artikel 5 Wgv

artikel 8 Wgv

artikel 6.13 lid 6 Wro

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 januari 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoog Dalem" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 maart 2010, Megahome, [appellanten sub 2], bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 15 april 2010, en de Stichting bij brief, bij de Raad

van State ingekomen op 19 april 2010, beroep ingesteld. Megahome, [appellanten sub 2] hebben hun beroep aangevuld bij brief van 28 mei 2010. De Stichting heeft haar beroep aangevuld bij brief van 17 mei 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft bij brief van 27 september 2010 de bijlagen K (taxatierapport inbrengwaarden), N (jaarrekening 2008 van de gemeente Gorinchem) en O (nota grondprijzen), behorend bij het exploitatieplan, ingezonden. Daarbij heeft hij voor deze stukken verzocht om beperkte kennisneming, als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 8 december 2010 heeft een andere kamer van de Afdeling het verzoek om beperkte kennisneming ten aanzien van bijlage N ingewilligd en ten aanzien van bijlagen K en O gedeeltelijk ingewilligd. Megahome, [appellanten sub 2] is gevraagd om toestemming om mede op grondslag van de geheim te houden informatie in de bijlagen K en O uitspraak te doen.

(...)

2.2. Het plan heeft betrekking op gronden ten oosten van de bestaande kern van Gorinchem. Het voorziet in de bouw van ongeveer 1.400 woningen met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast voorziet het in een actueel juridisch-planologisch kader.

Het beroep van de Stichting

2.3. De Stichting richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Centrum", voor zover in artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels ten behoeve van de realisering van winkelcentrum Hoog Dalem een totaal bedrijfsvloeroppervlak van 11.500 m² voor detailhandel mogelijk wordt gemaakt. Zij betoogt dat dit oppervlak te ruim is vastgesteld. Hiertoe stelt zij dat in het rapport "Actualisatie retailvisie Gorinchem-Oost" van Ecorys van 16 november 2009 staat dat in Gorinchem-Oost slechts behoefte bestaat aan 10.000 m² brutovloeroppervlak in de bestaande situatie en 10.750 m² brutovloeroppervlak in 2020. De Stichting stelt dat de behoefte in Gorinchem-Oost bovendien reeds gedeeltelijk wordt ingevuld door het brutovloeroppervlak van 3.394 m² van haar winkelcentrum Nieuw Dalem. Zij betoogt dat met dit bestaande oppervlak ten onrechte geen rekening is gehouden. Nu meer detailhandel

mogelijk wordt gemaakt dan waaraan behoefte bestaat vereest de Stichting voor een waardedaling van haar winkelcentrum Nieuw Dalem en overmatige leegstand van winkelruimte in Gorinchem-Oost, in het bijzonder in haar winkelcentrum. Zij betoogt dat de raad deze gevolgen ten onrechte niet in zijn besluitvorming heeft betrokken.

2.3.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.1.1, van de planregels, voor zover van belang, zijn de voor “Centrum” aangewezen gronden bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;

[...];

c. lichte horeca, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen (horeca).

Ingevolge lid 5.2.1, aanhef en onder d, voldoen gebouwen aan het kenmerk dat het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel en lichte horeca gezamenlijk maximaal 11.500 m² bedraagt.

2.3.2. De raad heeft zich in een nader stuk en ter zitting op het standpunt gesteld dat artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels moet worden gewijzigd in die zin dat het totale bedrijfsvloeroppervlak van 11.500 m² voor detailhandel dat ten behoeve van de realisering van winkelcentrum Hoog Dalem mogelijk wordt gemaakt, naar beneden moet worden bijgesteld. De raad heeft verklaard dat een planherziening wordt voorbereid, waarin dit wordt aangepast. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming “Centrum” niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van de Stichting is gegrond.

2.3.3. De Stichting heeft de Afdeling ter zitting gevraagd om toepassing van de bestuurlijke lus als bedoeld in artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State dan wel om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Awb, zelfvoorzienend artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels vast te stellen.

2.3.4. De Afdeling ziet geen aanleiding om de raad het zorgvuldigheidsgebrek met betrekking tot artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels te laten herstellen, omdat een herziening van het plan reeds wordt voorbereid. Voorts wordt geen aanleiding gezien de planregel zelfvoorzienend vast te stellen, nu ter zitting is gebleken dat de Stichting en de raad van mening verschillen over de mate waarin het totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de realisering van winkelcentrum Hoog Dalem ten opzichte van het nu aan de orde zijnde plan naar beneden moet worden bijgesteld.

2.3.5. Het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming “Centrum” dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

2.5. [appellant sub 1] richt zich voorts tegen de plandelen met de bestemming “Woongebied” voor de gronden in de nabijheid van zijn paardenhouderij aan de [locatie 1a]. Hij betoogt dat de afstand tussen het voorziene woongebied en zijn paardenhouderij ten onrechte niet ruimer is vastgesteld dan 50 m. Hij acht deze afstand te gering, gelet op geurhinder vanwege zijn bedrijf en in verband met het toekomstig woon- en leefklimaat ter plaatse van het voorziene woongebied. [appellant sub 1] betoogt met verwijzing naar artikel 4, tweede lid, van het Besluit landbouw milieu-beheer (hierna: Blm) dat een afstand van 100 m dient te worden aangehouden. Voor zover de raad stelt dat op grond van de “Verordening geurhinder en veehouderijen gemeente Gorinchem 2009” (hierna: geurverordening), die op grond van artikel 6, derde lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) is vastgesteld, een afstand van 50 m kan worden aangehouden, betoogt [appellant sub 1] dat zijn paardenhouderij niet onder de werking van de geurverordening valt. Hiertoe stelt hij dat deze verordening slechts van toepassing is op vergunningplichtige bedrijven, terwijl zijn bedrijf niet vergunningplichtig is en ook niet zal worden. In dit verband wijst hij op het bepaalde in artikel 3, lid 3.1.1, aanhef onder a, van de planregels dat zijn paardenhouderij maximaal 50 paarden mag houden.

[appellant sub 1] richt zich subsidiair tegen het bepaalde in de geurverordening dat, in afwijking van de minimale afstand van 100 m die op grond van de Wgv moet worden aangehouden, minimaal 50 m afstand moet worden aangehouden tussen zijn paardenhouderij en een geurgevoelig object. Hij betoogt dat onvoldoende is gemotiveerd dat

een afstand van 50 m, gelet op zijn bedrijfsbelangen en het belang van een goed toekomstig woon- en leefklimaat ter plaatse van het voorziene woongebied, aanvaardbaar is. [appellant sub 1] betoogt verder dat de afstand van 50 m ten onrechte is gemeten vanaf de rand van de huidige bedrijfsbebouwing en niet vanaf de rand van het bouwvlak. Daarnaast stelt hij dat de geurcontour van zijn paardenhouderij, gelet op de schaal 1:1000 niet juist op de verbeelding is weergegeven. Volgens hem kunnen derhalve woningen worden gebouwd op een afstand van minder dan 50 m van zijn paardenhouderij.

2.5.1. De raad stelt dat hij de bedrijfsbelangen van [appellant sub 1] voldoende in de besluitvorming heeft betrokken, maar dat hij meer gewicht heeft toegekend aan de realisering van het woongebied in de nabijheid van het perceel [locatie 1a]. Hij stelt dat de paardenhouderij van [appellant sub 1] als gevolg hiervan weliswaar vergunningplichtig wordt, maar dat vergunning kan worden verleend. Hij stelt voorts met verwijzing naar de "Gebiedsvisie Veehouderijen 2009" (hierna: gebiedsvisie) dat in de gemeentelijke geurverordening gemotiveerd is afgeweken van de minimale afstand van 100 m die op grond van de Wgv moet worden aangehouden.

2.5.2. Ingevolge artikel 1, onder w, sub 1, van het Blm, moet onder een object categorie I worden verstaan: bebouwde kom met een stedelijk karakter.

Ingevolge artikel 2 is dit besluit van toepassing op een paardenhouderij.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onder ab, wordt onder een paardenhouderij verstaan een inrichting, die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en die deel uitmaakt van een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor het houden van paarden.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder d, in samenhang met artikel 3, eerste lid, onder f, is het Blm niet van toepassing op paardenhouderijen waarin meer dan 50 paarden worden gehouden.

Ingevolge artikel 4, tweede lid, is dit besluit niet van toepassing op een inrichting als bedoeld in artikel 2 waar landbouwhuisdieren worden gehouden:

a. die is gelegen op een afstand van minder dan 100 m van een object categorie I of II, of

b. die is gelegen op een afstand van minder dan 50 m van een object categorie III, IV, of V.

2.5.3. In de huidige situatie ligt het dichtstbijzijnde bestaande categorie I object op een afstand van meer dan 100 m. Vaststaat dat het plan de realisering van een categorie I object mogelijk maakt op een afstand van minder dan 100 m van de inrichting van [appellant sub 1]. Indien daartoe wordt overgegaan is het Blm, anders dan [appellant sub 1] stelt, op grond van artikel 4, tweede lid, aanhef en onder a, niet meer van toepassing. Het bedrijf wordt dan vergunningplichtig. Dat de paardenhouderij maximaal 50 paarden mag houden is hierbij niet relevant.

2.5.4. De raad heeft bij besluit van 29 januari 2009 een geurverordening vastgesteld. In de geurverordening is geregeld dat minimaal 50 m afstand moet worden aangehouden tussen de paardenhouderij van [appellant sub 1] en een geurgevoelig object. De geurverordening is gebaseerd op de gebiedsvisie die ook in 2009 door de raad is vastgesteld.

2.5.5. Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld ten minste 100 m indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, aanhef en onder a, voor zover van belang, bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object, onverminderd artikel 4, ten minste 50 m indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 6, derde lid, aanhef en onder a, kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere afstand van toepassing is dan de afstand, genoemd in artikel 4, eerste lid, met dien verstande dat deze ten minste 50 m bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, voor zover van belang, betreft de gemeenteraad bij het bepalen van de andere afstand, bedoeld in artikel 6, in elk geval:

- a. de huidige en de te verwachten geursituatie vanwege de veehouderijen in het gebied;
- b. het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging, en
- c. de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu.

Ingevolge het tweede lid, betreft de gemeenteraad bij het bepalen van de andere afstand tevens:

- a. de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied, of
- b. de afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder.

2.5.6. In de gebiedsvisie is uiteengezet dat een afstand van 50 m volgens de raad aanvaardbaar is, gelet op de realisering van het voorziene woongebied. Verder is vermeld dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daarbij is in aanmerking genomen de omstandigheid dat paardenhouderijen door inwoners van stedelijke gebieden en dorpskernen over het algemeen niet als hinderlijk worden ervaren.

2.5.7. Aan een algemeen verbindend voorschrift, zoals neergelegd in de geurverordening, kan verbindende kracht worden ontczegd, indien het in strijd is met een hoger wettelijk voorschrift, dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel.

2.5.8. Uit de gebiedsvisie is naar het oordeel van de Afdeling niet gebleken dat de raad zich rekenschap heeft gegeven van de te verwachten geursituatie vanwege veehouderijen in het gebied. De enkele motivering in de gebiedsvisie dat een afstand van 50 m tussen een paardenhouderij en woningen door inwoners van stedelijke gebieden en dorpskernen aanvaardbaar wordt geacht, is gelet op artikel 8 van de Wgv onvoldoende aanleiding voor afwijking van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de Wgv dat binnen de bebouwde kom als uitgangspunt 100 m dient te worden aangehouden. Gelet hierop heeft de raad bij de beoordeling op welke afstand ten opzichte van de paardenhouderij de woonfunctie gesitueerd kan worden de gebiedsvisie en de daarop gebaseerde geurverordening in redelijkheid niet aan de vaststelling van het plan ten grondslag kunnen leggen. Voorts wordt overwogen dat niet is gebleken dat de raad zich anderszins rekenschap

heeft gegeven van de te verwachten geursituatie vanwege veehouderijen in het gebied. De enkele verwijzing ter zitting naar niet nader gespecificeerde jurisprudentie van de Afdeling is in dit verband onvoldoende. Gelet hierop is het bestreden besluit in zoverre onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid.

Met betrekking tot de wijze van meten heeft de raad ter zitting toegelicht dat de geurcontour als bedoeld in artikel 5 van de Wgv per abuis niet is gemeten vanaf de grens van het bouwvlak van de paardenhouderij van [appellant sub 1], zodat de geurcontour onvoldoende ruim is vastgesteld. Hij heeft ter zitting voorts verklaard dat de schaal 1:1000 die in de legenda is vermeld juist is, maar dat de geurcontour in een verkeerde schaal op de verbeelding is geprojecteerd. Gelet op deze omissies moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat deze onderdelen betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

2.5.9. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft de plandelen met de bestemming "Woongebied", voor zover gelegen binnen een afstand van 100 m van de randen van het bouwvlak op het perceel [locatie 1a], zoals dit met inachtneming van hetgeen hiervoor in 2.4.5. is overwogen had moeten worden toegekend, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van [appellant sub 1] is ook in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient ook in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

2.6. [appellant sub 1] richt zich voorts tegen de ontheffingsbevoegdheid in artikel 18, lid 18.1.3, van de planregels, omdat daarmee bebouwing mogelijk wordt gemaakt binnen de geurcontour van zijn paardenhouderij. Hij acht de ontheffingsbevoegdheid in artikel 18, lid 18.1.3, van de planregels rechtsonzeker, omdat niet is gedefinieerd wat moet worden verstaan onder een goed woon- en leefklimaat.

2.6.1. Ingevolge artikel 18, lid 18.1.2, van de planregels mogen in afwijking van het bepaalde bij de bestemmingen (artikelen 3 tot en met 12) ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-geurzone" geen nieuwe woningen worden gebouwd.

Ingevolge lid 18.1.3 kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.1.2 voor het toestaan van het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 12), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

2.6.2. Naar aanleiding van deze beroepsgrond heeft de raad ter zitting verklaard dat met de ontheffingsbevoegdheid in artikel 18, lid 18.1.3, van de planregels niet kan worden bereikt hetgeen hij met deze bepaling heeft beoogd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit artikel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

2.6.3. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft artikel 18, lid 18.1.3, van de planregels is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van [appellant sub 1] is ook in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient ook in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

HET exploitatieplan

Ontvankelijkheid

2.7. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorzien.

Ingevolge artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro, voor zover hier van belang, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken

2.7.1. Uit de bijlagen bij het nader stuk van Megahome, [appellanten sub 2] van 20 september 2011 blijkt dat Mega Vastgoed B.V. van [appellant sub 2a] drie percelen, waarvan één gedeeltelijk, die zijn gelegen in het exploitatiegebied, heeft aangekocht. De koopovereenkomst is in 1995 bij notariële akte in het kadaster ingeschreven.

In artikel 1 van de koopovereenkomst is bepaald dat de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden binnen twee maanden nadat de bestemming van het verkochte onherroepelijk is gewijzigd, waardoor het gebruik als bouwgrond ten behoeve van woningbouw, zulks in het kader van het/de in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan(nen) ter plaatse, mogelijk is of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Verder staat in artikel 18 van de koopovereenkomst dat de koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) of een voorstel op grond van artikel 6 van die wet is geschied, tenzij verkoper vrij is tot vervreemding aan de koper ingevolge enig besluit van dan wel enige termijnoverschrijding door de betreffende gemeente dan wel een in artikel 10 van de Wvg genoemde uitzondering van toepassing is.

2.7.2. Ingevolge artikel 8, eerste lid, van de Wvg, zoals dit luidde ten tijde van belang, kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop van toepassing zijn de artikelen 10-24, 26 en 27, voor zover die gronden nog niet zijn opgenomen in een ter inzage gelegd ontwerp van een structuurplan als bedoeld in artikel 2, eerste lid, of van een bestemmingsplan, waarbij aan de betrokken gronden een gewijzigde bestemming wordt toegedacht onderscheidenlijk gegeven. Bij het raadsbesluit behoort een kaart waarop de betrokken gronden en de aan die gronden toegedachte bestemming zijn aangeduid.

Ingevolge artikel 10, eerste lid, zoals dit luidde ten tijde van belang, kan een verkoper eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen.

Ingevolge het tweede lid geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge:

a. een overeenkomst tussen bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;

b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;

c. een uiterste wilsbeschikking;

d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekend gemaakt;

e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop;

f. een overeenkomst gesloten met een pachter ingevolge het bepaalde in hoofdstuk I, paragraaf 9 A, van de Pachtwet en betrekking hebbend op een onroerende zaak die is aangewezen bij een besluit, als bedoeld in artikel 8, dan wel is opgenomen in een voorstel als bedoeld in artikel 8a.

Voorts geldt ingevolge het derde lid, het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de verkoper betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in de overeenkomst met name genoemde prijs, en

b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, vóór de dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin de nederlegging ter inzage van het besluit van de gemeente tot vestiging van een voorkeursrecht is bekendgemaakt, en

c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

Onder een besluit van de gemeente tot vestiging van een voorkeursrecht wordt verstaan een besluit van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 2, eerste lid, of artikel 8, eerste lid, dan wel een voorstel van het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 6, eerste lid, of artikel 8a, eerste lid.

2.7.3. De raad heeft ter zitting onweersproken verklaard dat de gronden in het exploitatiegebied waarvan [appellant sub 2a] eigenaar is, in 2006 zijn aangewezen op grond van artikel 8 van de Wvg, zoals dit luidde ten tijde van belang. Voorts is gebleken dat de raad de Structuurvisie Gorinchem 2015 op 23 april 2009 heeft vastgesteld, waarmee van rechtswege het op 1 februari 2007 gevestigde voorkeursrecht voor de gronden ter plaatse van het plangebied 'Hoog Dalem' met een periode van drie jaar is verlengd. Onder deze omstandigheden is de Afdeling, gelet op de toepasselijke bepalingen van de Wvg zoals hiervoor vermeld onder 2.7.2 en gezien de inhoud van de overeenkomst zoals hiervoor weergegeven onder 2.7.1, van oordeel dat voor de verkoper geen onvoorwaardelijke plicht tot levering aan Megahome bestaat, zodat Megahome niet in de positie verkeert dat een eventuele waardestijging en het risico van waardevermindering van de percelen geheel is overgegaan. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat Megahome geen rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang heeft in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

Het beroep van Megahome, [appellanten sub 2] tegen het exploitatieplan, voor zover ingesteld door Megahome is niet-ontvankelijk.

2.8. Het betoog van de raad met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep, voor zover dit is ingesteld door [appellant sub 2b], faalt. Hiertoe wordt overwogen dat ter zitting vast is komen te staan dat zij in algehele gemeenschap van goederen is gehuwd met [appellant sub 2a]. Niet is gebleken dat de gronden, waarvan [appellant sub 2a] eigenaar is, geen deel uitmaken van die gemeenschap.

Procesbelang

2.9. De raad betoogt dat [appellanten sub 2] geen belang meer hebben bij een inhoudelijk oordeel over hun beroepsgronden tegen het exploitatieplan. Hiertoe stelt hij dat een onteigeningsbesluit is genomen met betrekking tot die gronden en dat de raad tevens voornemens is daadwerkelijk over te gaan tot onteigening.

2.9.1. In het besluit van 30 mei 2011, no. 11.001310, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Gorinchem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet, staat – overeenkomstig artikel 3.36b, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro – dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóór dat het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsverzoek begrepen gronden en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die gronden in beroep zal worden vernietigd.

2.9.2. Gelet op hetgeen in 2.5.9. is overwogen wordt een deel van het bestemmingsplan met betrekking tot de gronden van [appellanten sub 2] vernietigd. Derhalve wordt het bestemmingsplan niet onherroepelijk van kracht met betrekking tot de in het onteigeningsverzoek begrepen gronden en vervalt het onteigeningsbesluit als bedoeld in artikel 78 van de onteigeningswet in zoverre. Reeds hierom kan de raad niet worden gevolgd in zijn standpunt dat [appellanten sub 2] geen procesbelang meer hebben bij een inhoudelijk oordeel over hun bezwaren.

Procedureel

2.11. [appellanten sub 2] betogen dat de planschaderisicoanalyse en de bijlagen K, M, N en O, behorend bij het exploitatieplan, ten onrechte niet openbaar zijn gemaakt.

2.11.1. Het ontwerp van het exploitatieplan is met ingang van 7 oktober 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Vaststaat dat de planschaderisicoanalyse en de bijlagen K, M, N en O, op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken zijn, zodat deze op grond van artikel 3:11 van de Awb ter inzage hadden moeten worden gelegd.

2.11.2. Zoals in het procesverloop van deze uitspraak is weergegeven heeft maken de planschaderisicoanalyse, bijlage K, M, N en O, met uitzondering van bijlage N en

een gedeelte van bijlage K en bijlage O, deel uit van het procesdossier. Zij zijn als zodanig aan partijen verzonden en [appellanten sub 2] hebben de mogelijkheid gehad om in het vervolg van de procedure hierop te reageren. Gelet hierop is niet aannemelijk dat zij door een onvolledige terinzagelegging in hun belangen zijn geschaad. Niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden dan [appellanten sub 2] hierdoor worden benadeeld, omdat de stukken in het ontwerpexploitatieplan zijn genoemd en aangenomen mag worden dat eventuele andere belanghebbenden een zienswijze naar voren zouden hebben gebracht waarin zou zijn gewezen op het niet ter inzage liggen van de desbetreffende stukken.

Ten aanzien van bijlage N en een gedeelte van bijlage K en bijlage O wordt overwogen dat de raad met betrekking tot deze stukken een verzoek heeft gedaan om beperking van de kennisneming als bedoeld in artikel 8:29 van de Awb. Dit verzoek is door een andere kamer van de Afdeling toegewezen, voor zover het betreft bijlage N, paragraaf 5.4 van bijlage K, en bijlage 1 van bijlage O, behorend bij het exploitatieplan. Gelet hierop staat vast dat het belang van de raad bij geheimhouding van deze stukken zwaarder weegt dan het belang van [appellanten sub 2] bij openbaarmaking en faalt het betoog in zoverre.

2.12. De raad stelt voorts dat de beroepsgronden van [appellanten sub 2] wat betreft de gebrekkige motivering en toerekening van enkele kostenposten alsmede de onjuiste toepassing van de beginselen van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid met betrekking tot die kostenposten buiten beschouwing moeten worden gelaten, omdat deze bezwaren eerst in de beroepsfase zijn aangevoerd.

2.12.1. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht. Voor zover de raad zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat die gronden betrekking hebben op het financiële deel van het onderhavige exploitatieplan dat uit meerdere besluitonderdelen bestaat, overweegt de Afdeling dat niet valt in te zien dat de afzonderlijke kostenposten in een exploitatieplan, gelet op de samenhang die daartus

sen bestaat, voor de toepassing van de Awb als besluitonderdelen zijn aan te merken.

Het beroep van [appellanten sub 2]

2.13. [appellanten sub 2] richten zich tegen de vaststelling van het exploitatieplan. In dit verband voeren zij aan dat niet duidelijk is hoe de inbrengwaarden zijn bepaald. Zij betogen dat uit bijlage 5, behorend bij het "Taxatierapport inbrengwaarden" van Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. van 10 december 2008 in ieder geval volgt dat de residuele grondwaardeberekenningsmethode niet juist is toegepast, omdat bij de berekening van de inbrengwaarden van de gronden geen rekening is gehouden met de opbrengsten van de bestemmingen die op die gronden worden gerealiseerd, maar slechts met de kosten. Zij betogen dat de overige kosten in de exploitatieopzet eveneens onvoldoende zijn onderbouwd.

2.13.1. De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro is een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro, opleggen van een verplichte exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Deze bijdrage wordt in overeenstemming met de artikelen 6.18 en 6.19 van de Wro bepaald. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, zeker waar het de vaststelling van een exploitatieplan betreft, kunnen ramingen zijn en wijken in dat geval mogelijk af van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen daarna worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin dienen de kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Daartoe is van belang dat de exploitatiebijdrage die bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigd is, in eerste instantie veelal op basis van de ramingen van de kosten en opbrengsten wordt vastgesteld, terwijl slechts onder de voorwaarden van artikel 6.20 van de Wro aanspraak bestaat op terugbetaling van hetgeen te veel is betaald. Voorts dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de eisen die de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) daaraan stellen.

2.13.2. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid van de Wro wordt de inbrengwaarde van gronden indien geen sprake is van onteigening vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

2.13.3. De raad heeft ter zitting toegelicht dat bij het ramen van de inbrengwaarden de residuele grondwaardeberekenningsmethode is gehanteerd en dat in het berekeningsmodel rekening is gehouden met de bedragen aan de opbrengstenkant. [appellanten sub 2] hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Gelet hierop wordt in hetgeen zij in zoverre hebben aangevoerd geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de residuele grondwaardeberekenningsmethode onjuist is toegepast.

2.13.4. Met betrekking tot het betoog dat de overige kosten in de exploitatieopzet onvoldoende zijn onderbouwd, wordt als volgt overwogen. De raad heeft een onderbouwing op subkostenniveau van de exploitatiekosten overgelegd. Hij heeft ter zitting toegelicht dat de kosten zijn gebaseerd op een prijzenboek dat marktconforme prijzen per eenheid hanteert. De Afdeling acht deze onderbouwing – zij het dat aan [appellanten sub 2] moet worden toegegeven dat een verwijzing naar het gehanteerde prijzenboek wenselijk zou zijn geweest – in dit geval toereikend. [appellanten sub 2] hebben met het rapport "Beoordeling civieltechnische kosten" van Devri Infra N.V. van 27 oktober 2011 noch anderszins aannemelijk gemaakt dat de kosten niet zijn gebaseerd op marktconforme prijzen.

2.14. [appellanten sub 2] betogen dat de inbrengwaarde van hun gronden niet door een onafhankelijke deskundige is getaxeerd, nu de in het taxatierapport van Overwater Grondbeleid Adviesbureau genoemde deskundige in het voortraject namens de gemeente heeft onderhandeld om dezelfde gronden te verwerven met een voor de gemeente zo gunstig mogelijk resultaat.

2.14.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 200907364/1/R2) dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een

onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen.

Ter zitting heeft de raad verklaard dat de deskundige die de taxatie ten behoeve van het exploitatieplan heeft verricht een andere deskundige is dan de deskundige die namens de gemeente heeft onderhandeld om dezelfde gronden minnelijk te verwerven met een voor de gemeente zo gunstig mogelijk resultaat, zij het dat beiden bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau werkzaam zijn. De Afdeling is van oordeel dat wanneer de deskundige die de taxatie ten behoeve van het exploitatieplan verricht afkomstig is van hetzelfde adviesbureau als de deskundige die namens de gemeente al heeft onderhandeld, geen sprake is van een onafhankelijk taxateur, zodat de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2a] niet met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd.

2.14.2. De raad heeft de inbrengwaarden van [appellant sub 2a] opnieuw laten ramen en heeft naar aanleiding daarvan het advies "Deskundigenadvies inbrengwaarde" van Gloudemans van 11 oktober 2011 overgelegd. Hierin is onder meer geconcludeerd dat de uitgangspunten van de residuele berekening van Overwater Grondbeleid Adviesbureau aansluiten bij het exploitatieplan en dat de deskundige van Overwater Grondbeleid Adviesbureau daarom in alle redelijkheid tot de gehanteerde uitgangspunten heeft kunnen komen. [appellanten sub 2] hebben het tegendeel met het taxatierapport "Plan Laagdalemseweg" van Weghorst Makelaardij van 12 mei 2011, waarbij van de comparatieve methode is uitgegaan, noch anderszins aannemelijk gemaakt. De Afdeling zal in het hiernavolgende bezien of aanleiding bestaat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand te laten.

2.16. [appellanten sub 2] betogen dat ten onrechte niet de noodzaak is aangetoond voor het laten verrichten van onderzoeken door een extern bureau. Zij voeren verder aan dat niet is aangetoond dat het ingeschakelde externe bureau haar werkzaamheden tegen een zo scherp mogelijke prijs heeft verricht. Gelet hierop is niet duidelijk of het bedrag voor onderzoeken niet te hoog is geraamd, aldus [appellanten sub 2].

2.16.1. In de toelichting, behorend bij de exploitatieopzet, staat dat de kosten voor onderzoeken bestaan uit grondmechanisch en milieukundig onderzoek betreffende bodem en grondwater, onderzoek naar planschade en de in het

kader van het bestemmingsplan verplichte onderzoeken wat betreft archeologie, flora en fauna, watertoets, onderzoek externe veiligheid, luchtkwaliteitsonderzoek, akoestisch onderzoek, verkeersonderzoek en andere relevante onderzoeken. De Afdeling acht de keuze van de raad om deze onderzoeken door een extern onderzoeksbureau te laten verrichten niet onredelijk. Hierbij is van belang dat een extern onderzoeksbureau doorgaans beschikt over meer specialistische kennis en expertise op de gebieden waar onderzoek naar is verricht. Het is voorts ook niet ongebruikelijk voor de hier aan de orde zijnde onderzoeken een extern onderzoeksbureau in te schakelen.

2.17. [appellanten sub 2] betogen met betrekking tot de kosten van de energievoorziening dat in strijd met artikel 5 van het Besluit aanleg energie infrastructuur (hierna: Baei) geen openbare aanbestedingsprocedure is gevolgd. In dit verband wijzen zij erop dat slechts vijf aanbieders hebben ingeschreven op de opdracht om de energie-infrastructuur van het gebied. Zij stellen voorts dat moet worden getwijfeld of de raad met zijn keuze voor energiebedrijf Eneco heeft gekozen voor de meest gunstige aanbidding ten aanzien van de energievoorziening. Hiertoe stellen zij dat de gemeente aandelen houdt in Eneco.

2.17.1. Ingevolge artikel 2, van het Baei, is dit besluit van toepassing ten aanzien van gebieden waarin projecten voor de bouw of vernieuwing van ten minste 500 woningen of woningequivalenten worden ontwikkeld. Ingevolge artikel 5, eerste lid, voor zover van belang, bepaalt het college van burgemeester en wethouders door middel van een openbare procedure waarbij ingeschreven wordt op een opdracht om de energie-infrastructuur van een gebied als bedoeld in artikel 2 aan te leggen, en met inachtneming van de eisen voor de energie-infrastructuur, welke natuurlijke persoon of rechtspersoon die energie-infrastructuur mag aanleggen. Ingevolge het tweede lid wordt de opdracht algemeen bekend gemaakt, waarbij een ieder zich als gegadigde kan inschrijven, dan wel waarbij een ieder zich als gegadigde kan aanmelden en twee of meer van de gegadigden voor inschrijving kunnen worden uitgenodigd. Ingevolge het derde lid maakt het college van burgemeester en wethouders een keuze uit de voorstellen voor de aanleg van de energie-infrastructuur met inachtneming van de eisen voor de energie-infrastructuur en bepaalt op grond daarvan welke natuurlijke persoon of

rechtspersoon de energie-infrastructuur in het desbetreffende gebied aanlegt.

2.17.2. De raad heeft ter zitting onweersproken verklaard dat vijf aanbieders zijn geselecteerd nadat de openbare aanbestedingsprocedure als bedoeld in het Baei is gevolgd. Hetgeen [appellanten sub 2] hebben aangevoerd geeft geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid hiervan.

De enkele stelling dat de gemeente Gorinchem aandelen houdt in Eneco biedt voorts geen aanleiding voor het oordeel dat voor de energie-infrastructuur niet is gekozen voor de meest gunstige aanbidding.

2.18. [appellanten sub 2] betogen verder dat in strijd met artikel 6.2.5, onder a, van het Bro niet is toegelicht welke kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen bij de gemeente in rekening kunnen worden gebracht en welke kosten niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt. Zij voeren voorts aan dat de kosten voor de aanleg van het elektriciteitsnet die niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt ten onrechte in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

2.18.1. Ingevolge artikel 6.2.4, aanhef en onder c, van het Bro, worden tot de kosten bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro gerekend de ramingen van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied.

Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder a, worden tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt.

2.18.2. De raad heeft gekozen voor een systeem waarbij warmte- en koudeopslag in de bodem plaatsvindt en opgepompt water door het energiebedrijf aan de wooneenheden wordt geleverd. Deze keuze heeft meerkosten tot gevolg. Uit onderhandelingen met Eneco is een bijdrage in de basis aansluitkosten overeengekomen van € 4.375,- per woning. De raad stelt dat deze meerkosten vanwege het Niet Meer Dan Anders-beginsel – een beginsel dat ertoe leidt dat de keuze voor warmteleverantie in plaats van gas niet op de gebruikers wordt afgewenteld – niet

op de ontwikkelaars van de woningen in Hoog Dalem mogen worden afgewenteld. Gelet hierop en gelet op het bepaalde in artikel 6.2.5, aanhef en onder a, van het Bro, heeft de raad deze kosten terecht in de exploitatieopzet opgenomen.

2.19. [appellanten sub 2] betogen met betrekking tot de kostenpost 'aanleg voorzieningen' dat daarvan ten onrechte een schadeloosstelling deel uitmaakt voor de overgang van gas op warmteleverantie voor gebruikers die nu gebruik maken van een gasaansluiting.

2.19.1. De raad stelt dat de schadeloosstelling ziet op enkele woningen die thans een gasaansluiting hebben en die daarvan niet langer gebruik kunnen maken door de overgang van gas op warmteleverantie in het exploitatiegebied. In het kader van de verwezenlijking van Hoog Dalem zal de gasleiding worden verwijderd en zullen de desbetreffende woningen op de warmte-koudeopslag worden aangesloten. Deze kosten komen volgens de raad ten laste van het exploitatiegebied. In het verweerschrift staat dat feitelijk geen schade wordt vergoed, maar dat uitsluitend de kosten van de aanleg en aansluiting van de betreffende woningen op de warmte- en koudeopslag in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

2.19.2. Ingevolge artikel 6.13, zesde lid, van de Wro worden kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

2.19.3. Vaststaat dat alle kosten van de aanleg en aansluiting van woningen op de warmte- en koudeopslag zijn opgenomen in de exploitatieopzet en als zodanig onderdeel uitmaken van de kostenpost 'aanleg voorzieningen'. Echter, nu een deel van deze woningen buiten het exploitatiegebied ligt, staat het evenredigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro eraan in de weg dat de kosten voor de aanleg en aansluiting van woningen buiten het exploitatiegebied op de warmte- en koudeopslag geheel ten laste van het exploitatiegebied worden gebracht. De raad heeft dit niet onderkend.

2.20. [appellanten sub 2] stellen met verwijzing naar de toelichting bij de exploitatieopzet dat nog onzeker is of bij de reconstructie van de Spijkse Steeg en de Graaf Reinald-

weg kabels en leidingen moeten worden omgelegd. Indien daarvoor kosten zijn opgenomen, betogen zij dat hierover ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan reeds zekerheid diende te bestaan.

2.20.1. In de toelichting bij de exploitatieopzet staat dat kosten zijn opgenomen voor de omlegging van diverse kabels en leidingen bij de reconstructie van de Spijkse Steeg en de Graaf Reinaldweg. De raad heeft in zijn verweerschrift toegelicht dat in de hoofdinfrastructuur vier rotondes zijn opgenomen die gedeeltelijk zijn gesitueerd buiten het wegtracé. Daarom is voor die locaties rekening gehouden met het verleggen van kabels en leidingen. Voorts staat in het verweerschrift dat nog niet zeker is of de kabels en leidingen daadwerkelijk zullen moeten worden verlegd, omdat dit pas duidelijk kan worden als de wegen worden open gegraven, hetgeen volgens de raad nog niet is gebeurd. Indien echter bij het opengraven blijkt dat omlegging niet nodig is, wordt het exploitatieplan in het kader van de periodieke herziening op dit punt aangepast, aldus de raad. Het voorgaande in aanmerking genomen overweegt de Afdeling dat geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad in de exploitatieopzet niet in redelijkheid kosten heeft kunnen opnemen voor het verleggen of beschermen van bestaande kabels en leidingen in het gebied.

2.21. [appellanten sub 2] achten niet duidelijk waarom in paragraaf 8.3.7, behorend bij de toelichting van de exploitatieopzet, de kosten voor de aanleg van bouwwegen en riolering in samenhang worden genoemd. Hiertoe voeren zij aan dat deze kosten in artikel 6.2.5, aanhef en onder b, van het Bro niet in samenhang worden genoemd. Zij betogen verder dat ook geen verband bestaat tussen de aanleg van bouwwegen en de riolering.

2.21.1. De Afdeling overweegt dat zowel de kosten voor de aanleg van wegen als de riolering ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder b, onderscheidenlijk onder c, van het Bro worden gerekend tot de kosten voor voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c die in de exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. Het valt niet in te zien waarom deze niet in samenhang zouden mogen worden genoemd. Zoals de raad in zijn verweerschrift terecht stelt is de indeling van de kosten in de exploitatieopzet niet bindend voorgeschreven.

2.22. [appellanten sub 2] voeren verder aan dat thans reeds kabels, leidingen en riolering in het exploitatiegebied liggen. Zij stellen dat daarom een nieuw-voor-oud-af trek dient te worden toegepast bij de raming van deze kosten. Volgens hen is echter niet duidelijk of dit is gebeurd.

2.22.1. De nieuw-voor-oud-af trek houdt in dat een bedrag in mindering wordt gebracht op de raming van de kosten wegens een veronderstelde verbetering van oud tot nieuw. Hieromtrent staat in de nota van toelichting bij het besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2008, 145) dat in de grondexploitatie slechts de meerkosten kunnen worden opgenomen van versnelde vervanging, veroorzaakt door de grondexploitatie, van bestaande voorzieningen die niet worden veranderd. De raad stelt dat de bestaande voorzieningen in het exploitatiegebied ongeschikt zijn om te worden aangewend ten behoeve van de nieuwe woonwijk, zodat deze niet slechts worden vervangen, maar tevens worden veranderd. [appellanten sub 2] hebben dit niet bestreden. Het voorgaande in aanmerking genomen is de Afdeling van oordeel dat de raad de nieuw-voor-oud-af trek niet hoefde toe te passen.

2.23. [appellanten sub 2] betogen dat de kosten voor maatregelen ten behoeve van het inbedden van de milieucontour van de rioolwaterzuiverinstallatie alleen aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend als het bestemmingsplan niet kon worden vastgesteld zonder die maatregelen. Daarvan is volgens [appellanten sub 2] geen sprake. [appellanten sub 2] voeren subsidiair aan dat de desbetreffende kosten niet hoeven te worden gemaakt voor de realisering van woningen op hun gronden. Zij stellen dat de kosten daarom in ieder geval niet aan hun gronden kunnen worden toegerekend.

2.23.1. De raad stelt met verwijzing naar het voorontwerp van de projectrapportage "Geurmaatregelen RWZI Gorinchem-Oost" van Iv-Water van november 2008 dat het voor de verwezenlijking van de wijk Hoog Dalem noodzakelijk is de geurcontour van de rioolwaterzuiverinstallatie terug te dringen tot 120 m van het geurgewogen zwaartepunt. Hij stelt verder dat in het rapport van Iv-Water de te treffen maatregelen en de daarmee gepaard gaande investeringskosten in kaart zijn gebracht. De Afdeling acht dit niet onjuist. Gelet op de inhoud van het rapport van Iv-Water en in aanmerking genomen dat [appellanten sub 2] hun standpunt niet nader hebben onderbouwd, faalt het betoog

dat de kosten voor maatregelen ten behoeve van het inbedden van de milieucontour van de rioolwaterzuiverinstallatie onnodig zijn gemaakt.

Voorts treft het betoog van [appellanten sub 2] dat de kosten niet hoeven te worden gemaakt voor de realisering van woningen op hun gronden en derhalve niet aan hun gronden kunnen worden toegerekend, geen doel. Hiertoe wordt overwogen dat de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid zien op de toedeling van kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen aan het exploitatiegebied als geheel. [appellanten sub 2] hebben niet aannemelijk gemaakt dat, uitgaande van het exploitatiegebied als geheel, niet aan deze criteria is voldaan.

2.24. [appellanten sub 2] betogen dat niet duidelijk is of fondsbijdragen deel uitmaken van het exploitatieplan. Hiertoe stellen zij dat in de toelichting van het ontwerpexploitatieplan nog wordt gesproken over fondsbijdragen, terwijl daarover in de toelichting van het vastgestelde plan niets staat. [appellanten sub 2] richten zich tegen de opname van fondsbijdragen in het exploitatieplan, voor het geval deze hiervan deel uitmaken, omdat ten behoeve van die kosten geen structuurvisie is opgesteld.

2.24.1. Ingevolge artikel 6.13, zevende lid, van de Wro kunnen bovenplanse kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan, in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of een gedeelte daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

2.24.2. De raad heeft ter zitting toegelicht dat bovenplanse kosten voor de aansluiting van de wijk Hoog Dalem op de A15 in de exploitatieopzet zijn opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Hij heeft voorts verklaard dat voor de besteding hiervan aanwijzingen zijn opgenomen in de Structuurvisie 2015 van 3 februari 2009. [appellanten sub 2] hebben dit niet weersproken. Gelet hierop faalt het betoog dat de raad vanwege het ontbreken van een structuurvisie geen bovenplanse kosten heeft kunnen opnemen.

2.25. [appellanten sub 2] voeren aan dat ten onrechte gebruik is gemaakt van de plankostenscan.

2.25.1. Ingevolge artikel 6.2.4 van het Bro worden, voor zover van belang, tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro, gerekend de ramingen van:

g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;

h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatieplangebied;

i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

j. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen werken, maatregelen en werkzaamheden.

Ingevolge artikel 6.2.6 van het Bro kunnen met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot en met j, bij ministeriele regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

De plankostenscan is gebaseerd op de ministeriele regeling 'Regeling plankosten exploitatieplan een stap dichterbij' en is op 18 januari 2010 als concepttekst gepubliceerd.

2.25.2. In de toelichting bij de ontwerpregeling staat als doelstelling het stellen van regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van enkele kostensoorten van grondexploitatie ter bescherming van de particuliere eigenaren. Voorts staat daarin dat in veel gemeenten van oudsher het gehele budget voor plankosten werd bepaald als percentage over de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Met deze methodiek kan niet meer worden volstaan. De voorcalculaties komen niet overeen met de werkelijk gemaakte kosten en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de complexe omgeving waarin een project gerealiseerd moet worden. Gebiedsontwikke-

ling is immers een dynamisch proces waarop tal van factoren hun invloed hebben. Getracht is nu om te komen tot een regeling waarin alle gemeentelijke plankosten zijn opgenomen en waarin per gemeentelijke activiteit of product, rekening wordt gehouden met relevante factoren die van invloed zijn en de complexiteit representeren. Er wordt daarom rekening gehouden met de aard, type en complexiteit van het project, aldus de toelichting.

2.25.3. De Afdeling stelt voorop dat in onderhavig geschil alleen de gehanteerde methode van de geraamde plankosten ter beoordeling voorligt en niet het ontwerp van de plankostenscan zelf. Gelet op de omstandigheid dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan de plankostenscan slechts in ontwerp was vastgesteld, was de raad niet gehouden de plankostenscan toe te passen. Zoals in 2.13.1. is overwogen dienen de plankosten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. In onderhavig geval heeft de raad hiervoor de in ontwerp vastgestelde plankostenscan gebruikt. In de enkele stelling van [appellanten sub 2] dat door het toepassen van de forfaitaire bedragen van de plankostenscan tot hogere plankosten wordt gekomen dan bij ramingen die niet zijn gebaseerd op de forfaitaire bedragen van de plankostenscan, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de plankostenscan niet heeft kunnen hanteren. Hierbij is van belang de onweersproken verklaring van de raad ter zitting dat toepassing van de plankostenscan in dit geval juist onvoordelig voor hem is. De raad heeft bovendien verklaard dat het exploitatieplan in het kader van de vaststelling van de afrekening als bedoeld in artikel 6.20 van de Wro in zoverre zal worden aangepast als de werkelijke plankosten desondanks in belangrijke mate afwijken van de conceptregeling.

Het voorgaande in aanmerking genomen is de Afdeling van oordeel dat niet aannemelijk is gemaakt dat de plankosten onzorgvuldig zijn geraamd.

2.26. Ten aanzien van de kostenpost “niet-terugvorderbare BTW” voeren [appellanten sub 2] aan dat niet duidelijk is of hiervoor kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Voorts betogen zij in dit verband dat ten onrechte niet is toegelicht voor welke onderzoeken geldt dat reeds voor 2003 kosten zijn gemaakt.

2.26.1. In paragraaf 8.3.14 van de toelichting behorend bij de exploitatieopzet staat dat onder deze kostenpost

onderzoekskosten zijn opgenomen die zijn ontstaan voor 2003. Daarvan blijft een gedeelte toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Het voorgaande in aanmerking genomen is naar het oordeel van de Afdeling duidelijk dat kosten zijn toegerekend voor niet terugvorderbare BTW.

De Afdeling acht het voorts mogelijk dat voor een bedrag van € 12.226,00 reeds voor 2003 onderzoekskosten zijn gemaakt. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat enkele onderzoeken die betrekking hebben op het plangebied dateren van 2003 of eerder.

2.27. [appellanten sub 2] betogen dat de kosten die verband houden met de ontwikkeling van de school, het winkelcentrum en de parkeervoorziening in het exploitatiegebied niet geheel kunnen worden toegerekend. Hiertoe stellen zij dat niet het gehele exploitatiegebied daarvan profiteert. Voorts stellen zij dat daarvan gebruik zal worden gemaakt door bewoners die buiten het exploitatiegebied woonachtig zijn.

2.27.1. De raad stelt dat hiervoor geen kosten aan het exploitatiegebied zijn toegerekend. Niet aannemelijk is gemaakt dat dit onjuist is. De verhaalscriteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid als bedoeld in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro zijn gelet hierop niet van toepassing. Reeds hierom faalt het betoog.

2.28. Gelet op hetgeen in 2.14.1. is overwogen ziet de Afdeling in hetgeen [appellanten sub 2] hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb, voor zover het betreft de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2a]

Gelet op hetgeen in 2.19.3. is overwogen ziet de Afdeling in hetgeen [appellanten sub 2] hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan is genomen in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro.

Het beroep van [appellanten sub 2] is in zoverre gegrond.

2.28.1. In hetgeen [appellanten sub 2] voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het exploi-

tatieplan is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellanten sub 2] tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan is in zoverre ongegrond.

2.28.2. Gelet op hetgeen in 2.3.5. is overwogen, vernietigt de Afdeling het bestreden besluit voor zover daarbij het plandeel met de bestemming "Centrum" is vastgesteld. Gelet op hetgeen in 2.5.9. is overwogen vernietigt de Afdeling voorts gedeeltelijk het plandeel met de bestemming "Woongebied". Tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan bestaat een samenhang die onder meer is af te leiden uit de artikelen 6.12 en 8.3, derde lid, van de Wro en uit de functie van het exploitatieplan voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan. Gelet op deze samenhang tussen beide plannen, alsmede gelet op de samenhang die in het onderhavige geval ook bestaat tussen de verschillende onderdelen van het exploitatieplan, dient in dit geval het bestreden besluit, wat betreft de vaststelling van het gehele exploitatieplan, eveneens hierom te worden vernietigd.

2.28.3. De Afdeling ziet voorts geen aanleiding vanwege het in 2.14.1. geconstateerde gebrek, de rechtsgevolgen van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan in stand te laten.

2.28.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 200904489/1/R1) bestaat in de samenhang tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan op zichzelf geen aanleiding vanwege de vernietiging van het exploitatieplan eveneens het bestemmingsplan te vernietigen. Hiertoe overweegt de Afdeling dat de wet daartoe niet verplicht. Bovendien geldt ingevolge artikel 3.5 van de Wabo in samenhang bezien met artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, van de Wabo, een aanhoudingsverplichting wat betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en aanleggen ten behoeve van een activiteit waarop een exploitatieplan van toepassing is, indien er geen grond is de vergunning te weigeren en het exploitatieplan, dat voor de in de aanvraag begrepen grond is vastgesteld, nog niet onherroepelijk is. Naar het oordeel van de Afdeling is artikel 3.5 van de Wabo niet alleen van toepassing in geval van een gedeeltelijk vernietigd exploitatieplan, maar ook in geval van een geheel vernietigd exploitatieplan.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 3.5, derde lid, van de Wabo de aanhoudingsplicht doorbreken en een omgevingsvergunning verlenen. Het instrument van aanhouding en doorbreking geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid de omgevingsvergunning voor bouwen alleen te verlenen als het kostenverhaal is verzekerd.

Annotatie

1. Deze uitspraak is omvangrijk. Toch is de uitspraak nagenoeg geheel opgenomen, omdat een flink aantal interessante kwesties de revue passeert. Daarbij kan worden onderscheiden tussen de rechtsoverwegingen over het bestemmingsplan en de rechtsoverwegingen die betrekking hebben op het in deze zaak gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgestelde exploitatieplan.

2. Eerst het bestemmingsplan. In algemene zin vallen de zorgvuldigheidsgebreken op. Blijkens de uitspraak is ter zitting meermaals door de gemeenteraad aangegeven dat de in geschil zijnde bestemmingsplanregeling op onderdelen anders had moeten luiden. Met name de te ruime toedeling van detailhandelfuncties springt in het oog (r.o. 2.3.2). Als de feiten en omstandigheden na het nemen van het vaststellingsbesluit niet zijn gewijzigd, kan de Afdeling weinig anders dan oordelen dat de gemeenteraad de vaststelling van het plan onzorgvuldig heeft voorbereid, met een vernietiging op grond van artikel 3:2 Awb als resultaat. De Afdeling weigert in dezen overigens zelf in de zaak te voorzien, omdat partijen van mening verschillen over de mate waarin de detailhandelsdoeleinden in dit plan naar beneden moeten worden bijgesteld. Uit eerdere rechtspraak is bekend dat de Afdeling – zelf in de zaak voorzien – zelf planregels vaststelt als derdebelanghebbenden daardoor niet worden geschaad en de gemeenteraad hangende het geding duidelijk maakt dat de door de Afdeling in rechte vast te stellen planregel ook de regel is die de gemeenteraad na vernietiging in een nieuw te nemen vaststellingsbesluit zou hebben neergelegd (vgl. o.a. ABRvS 28 maart 2012, nr. 201104670/1/R4 en ABRvS 4 april 2012, nr. 201012283/1/R2). Gegeven het feit dat de gemeenteraad in casu al bezig is met een planherziening, mag denk ik worden aangenomen dat de raad voor ogen staat hoe de planregeling met betrekking tot de detailhandel moet luiden. De Afdeling heeft daarin blijkbaar geen aanleiding gezien om te onderzoeken of zij zelf in de zaak kan worden voorzien. Wellicht speelt hier

mee dat aan de planregeling nog meer inhoudelijke gebreken kleven.

3. Onder meer in de verhouding tussen het bestemmingsplan en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In het bijzonder de volgens de Wgv bestaande bevoegdheid van de gemeenteraad om een geurverordening vast te stellen. Door middel van zo'n verordening kan in een concreet geval worden afgeweken van de afstandsnormen die ingevolge de Wgv hebben te gelden. In casu is de geurverordening gebaseerd op een gebiedsvisie (zie r.o. 2.5). Dat is op zichzelf mogelijk. Probleem is echter dat in de onderhavige gebiedsvisie noch in de geurverordening uiteen wordt gezet wat de te verwachten geursituatie zal zijn met het oog op de aanwezigheid van de veehouderijen in de nabijheid van het te realiseren woongebied. Het afwijken van de op grond van de Wgv geldende afstandsnorm (50 meter in plaats van de wettelijk voorgeschreven 100 meter) is onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd. De enkele motivering in de gebiedsvisie dat een afstand van 50 meter tussen een paardenhouderij en woningen binnen stedelijke gebieden en dorpskernen aanvaardbaar is, is in ieder geval onvoldoende specifiek.

4. Als gezegd, ook ten aanzien van het gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgestelde exploitatieplan bevat bovenstaande uitspraak interessante rechtsoverwegingen. Om te beginnen met de ontvankelijkheid van één van de appellanten. Het betreft hier een projectontwikkelaar die koopovereenkomsten heeft gesloten ten aanzien van gronden die zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied. De levering van deze gronden heeft nog niet plaats gevonden. De enige mogelijkheid voor deze ontwikkelaar om als belanghebbende bij de vaststelling van het exploitatieplan te worden gezien, is als belanghebbende ex artikel 1:2 lid 1 Awb. Hij kan geen beroep doen op het bepaalde in artikel 8.2 lid 5 Wro. Uit eerdere rechtspraak is bekend dat een projectontwikkelaar aan wie de grond nog niet is geleverd maar die wel een contractuele verplichting tot koop van de grond is aangegaan, onder omstandigheden op basis van artikel 1:2 lid 1 Awb als belanghebbende bij de vaststelling van een exploitatieplan kan worden gekwalificeerd. Cruciaal daarbij is dat het risico van een fluctuering in de waarde van de te leveren grond voor rekening van de desbetreffende ontwikkelaar komt. Of daarvan sprake is, hangt uiteraard af van de inhoud van het contract. In het onderhavige geval bepaalt het contract dat de vestiging van een voorkeursrecht (Wet voorkeurs-

recht gemeenten) de verkoper ontslaat van de plicht tot levering van de grond. Omdat wordt vastgesteld dat een dergelijk recht is gevestigd, verkeert deze projectontwikkelaar niet in de positie dat een eventuele waardeinstijging en het risico van waardevermindering van de grond op hem is overgegaan. Hij wordt daarom niet als belanghebbende bij de vaststelling van het exploitatieplan aangemerkt (zie r.o. 2.7.3).

5. Een volgend belangrijk punt betreft de taxatie van gronden ten behoeve van de raming van de inbrengwaarde. Uit eerdere rechtspraak is bekend dat een taxatie van een onafhankelijke deskundige is vereist (o.a. ABRvS 9 februari 2011, nr. 200907364/1/R2). Saillant in deze zaak is dat de taxatie is uitgevoerd door een taxateur die werkzaam is bij hetzelfde adviesbureau als waar de deskundige werkt die namens de gemeente heeft onderhandeld om de gronden minnelijk te verwerven. De Afdeling oordeelt dat als de deskundige die de taxatie ten behoeve van het exploitatieplan verricht afkomstig is van hetzelfde adviesbureau als de deskundige die namens de gemeente al heeft onderhandeld, geen sprake is van een onafhankelijke taxateur (zie r.o. 2.14.1; de gemeenteraad wordt overigens op de valreep 'gered' door een hangende de procedure alsnog overgelegd taxatierapport van een deskundige die werkzaam is bij een ander adviesbureau).

6. Ten aanzien van het exploitatieplan bevat de uitspraak voorts een aantal rechtsoverwegingen die vallen onder de trits: profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid (proportionaliteit). De werking van deze drie uitgangspunten ('verhaalscriteria') die ingevolge artikel 6.13 lid 6 Wro aan het systeem van kostenverhaal ten grondslag liggen, wordt in deze uitspraak fraai geïllustreerd. Zie bijvoorbeeld r.o. 2.19, waar de Afdeling constateert dat vanwege het evenredigheidsbeginsel ten onrechte alle kosten van de aanleg en aansluiting van woningen op de warmte- en koudeopslag zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Aandacht verdient ook de zogenoemde 'nieuw-voor-oud-aftrek'. Dit betekent dat een bedrag in mindering wordt gebracht op de raming van de kosten wegens een veronderstelde verbetering van voorzieningen. In de grondexploitatie kunnen slechts de meerkosten worden opgenomen van versnelde vervanging – veroorzaakt door de grondexploitatie – van bestaande voorzieningen die niet worden veranderd. In casu worden bestaande voorzieningen (waaronder de riolering) echter niet alleen vervangen maar ook veranderd om ten behoeve van de nieuwe woonwijk te

kunnen functioneren. Om die reden hoeft de nieuw-voor-oud-af trek hier niet te worden toegepast (zie r.o. 2.22).

7. Als het gaat om toerekenbaarheid en evenredigheid, verdient het verhaal van bovenplanse kosten extra aandacht. Verhaal van dergelijke kosten is mogelijk in de vorm van een fondsbijdrage (art. 6.13 lid 7 Wro). Vereist is dan wel dat een structuurvisie is vastgesteld die 'aanwijzingen' geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Een vraag die de praktijk bezig houdt, is hoe concreet deze aanwijzingen in de structuurvisie moeten zijn. Helaas komt de Afdeling in de onderhavige zaak niet toe aan een inhoudelijk oordeel op dit punt, maar kan zij volstaan met de constatering dat appellanten hetgeen door de gemeenteraad is gesteld, niet hebben weersproken (r.o. 2.24.2). Toekomstige rechtspraak maakt wellicht duidelijker hoe concreet voornoemde aanwijzingen in structuurvisies moeten zijn.

8. Voor wat betreft de raming van de plankosten, is in deze zaak door de gemeente gebruik gemaakt van de zogenoemde 'plankostenscan'. Het maken van een raming voor de plankosten blijkt in de praktijk lastig. Mede om die reden is in 2010 door de rijksoverheid de plankostenscan vastgesteld; een model dat uitgaat van forfaitaire bedragen. Dit betreft dus geen bedragen die per concreet geval worden geraamd. Voor de praktijk is van belang dat de Afdeling het hanteren van de plankostenscan aanvaardbaar acht, ook al is die landelijke regeling tot op heden slechts in ontwerp vastgesteld. Maar op dit punt lijkt de Afdeling wel een slag om de arm te houden. In de eerste plaats merkt zij in r.o. 2.25.3 op dat in casu alleen de gehanteerde methode van de geraamde plankosten ter beoordeling voorligt en niet het ontwerp van de plankostenscan zelf. Wat precies de bedoeling van die mededeling is, ontgaat mij. Voor de praktijk belangrijker acht ik de opmerking van de Afdeling dat ter zitting door de gemeenteraad is gezegd dat toepassing van de plankostenscan onvoordelig voor de raad is. Voorts heeft de raad verklaard dat het exploitatieplan in het kader van de vaststelling van de afrekening als bedoeld in artikel 6.20 van de Wro in zoverre zal worden aangepast als de werkelijke plankosten desondanks in belangrijke mate afwijken van de conceptregeling. Met name dit laatste punt lijkt de Afdeling tot oordeel te leiden dat niet aannemelijk is gemaakt dat de plankosten onzorgvuldig zijn geraamd. Dat de plankostenscan onder alle omstandigheden en zonder meer kan worden gebruikt voor het verhaal van de

plankosten, kan op basis van bovenstaande uitspraak mijns inziens dan ook niet worden geconcludeerd.

9. Tot besluit twee procedurele aspecten. Beide hebben te maken met de samenhang tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan. In de eerste plaats laat r.o. 2.28.2 er geen misverstand over bestaan dat de vernietiging van (een deel van) het bestemmingsplan, niet per definitie betekent dat het exploitatieplan in zijn geheel moet worden vernietigd. Afhankelijk van de samenhang die in voorkomend geval bestaat tussen de verschillende onderdelen binnen een exploitatieplan, is een gedeeltelijke vernietiging van het exploitatieplan mogelijk (zie over de onderdelen van een exploitatieplan bijv. ook ABRvS 15 februari 2012, nr. 201011643/1/R2 (Waterdunen), i.h.b. rechtsoverweging 2.24).

In de tweede plaats merkt de Afdeling in r.o. 2.28.4 op dat de aanhoudingsplicht van artikel 3.5 Wabo ook geldt als een exploitatieplan in zijn geheel is vernietigd. Dat is mijns inziens juist. In de tekst van artikel 3.5 Wabo zie ik geen aanknopingspunt voor een andersluidend oordeel.

Tonny Nijmeijer

12-59

**ABRvS 7 maart 2012, nr.
201102543/1/R2
(Flevoland/Inpassingsplan
'OostvaardersWold') (LJN: BV8038)**

Provinciale staten hebben verwezen naar de bestuursovereenkomst 2007-2013 tussen het Rijk en de provincie Flevoland van 18 december 2006 in het kader van het ILG. De toekenning van het afgesproken bedrag op grond van de bestuursovereenkomst is echter in het licht van de brief van de staatssecretaris over de bezuinigingen op de uitgaven voor verwerving van robuuste verbindingzones onvoldoende zeker om als onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid te kunnen dienen.

Mede gezien de omvang van genoemd bedrag, hebben provinciale staten voorts niet aannemelijk gemaakt dat dit bedrag uit de eigen middelen van